

BEGRÜNDUNG

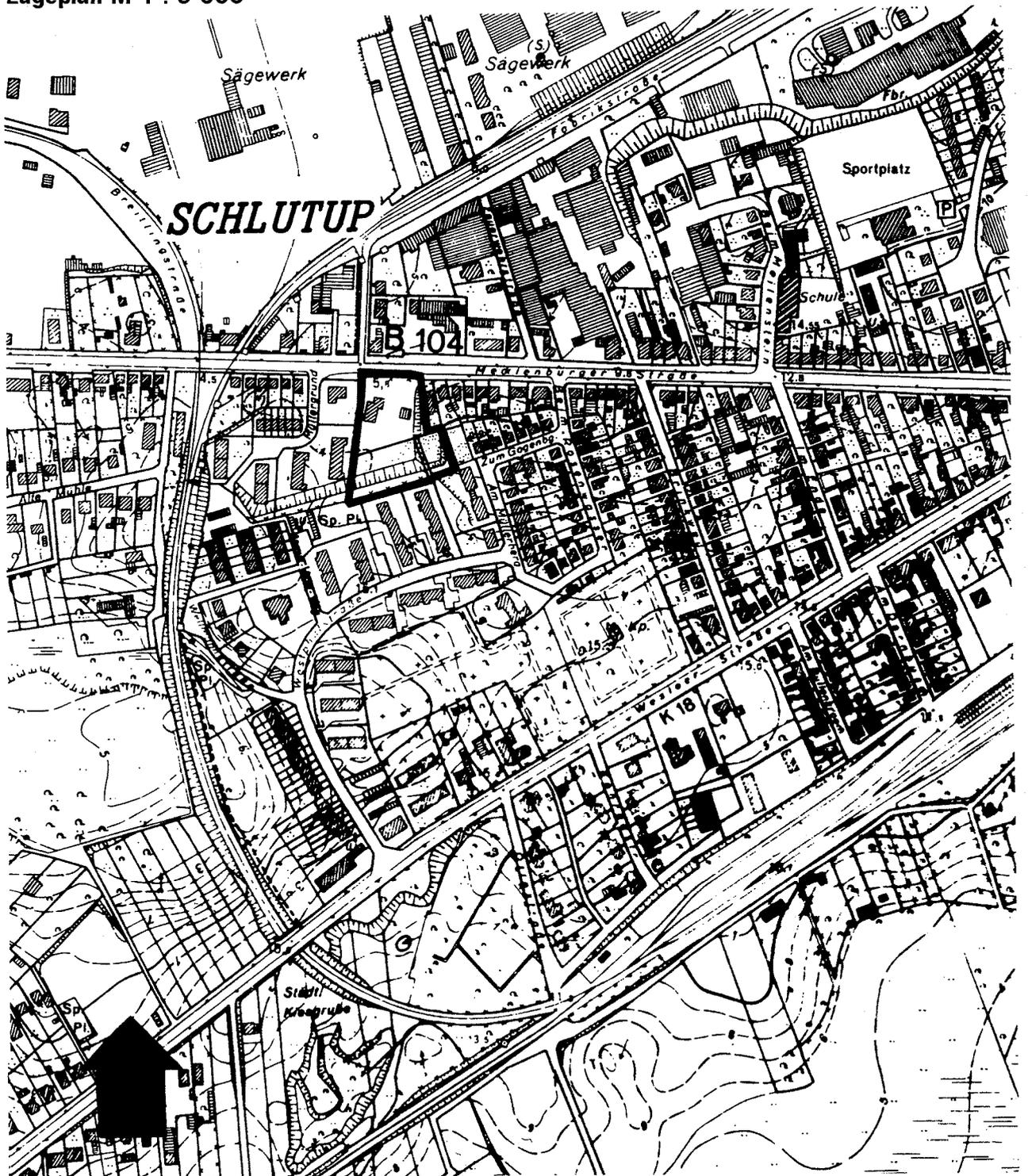
§ 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan 26.02.03 - Schlutup/Müllerberg -

Fassung vom 19. Aug. 96

Übersichtsplan

Lageplan M 1 : 5 000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1	Flächenwerte	
	Bebauungsplangebiet	5.505 m ²
	private Grünflächen	1.410 m ²
	allgemeine Wohngebiete	4.095 m ²
1.2	Wohnungen gesamt	7
	vorhandene Wohnungen	2
	neu geplante Wohnungen	5
1.3	Stellplätze/Carports	8
1.4	Einwohnerzahl gesamt	~ 15

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 26.02.02 - Schlutup-Müllerberg - liegt im Stadtteil Schlutup, Gemarkung Schlutup, Flur 7 . Er erfaßt die Flurstücke 349/44, 46, 218, 414/45.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Grundstücke Müllergrund 1-3 und Mecklenburger Straße 153
- im Norden durch die Mecklenburger Straße
- im Osten durch die Grundstücke Mecklenburger Straße 141 und Flurstück 407/45
- im Süden durch die Grundstücke Westphalstraße 2-4 und Am Müllerberg 2-4

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Ab Mitte des letzten Jahrhunderts wird Schlutup zum Industriestadtteil Lübecks, vor allem fischverarbeitende Betriebe nutzen den Standort.

Heute werden die ehemals großflächigen Industrie- und Gewerbegebiete nur noch teilweise als solche genutzt.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Industriegleis, nördlich sind industrielle Betriebe (z. B. Hawesta-Feinkost usw.) vorhanden. Die zu überplanende Fläche liegt innerhalb einer ehemaligen Kiesabbaugrube und weist daher eine topographische Besonderheit auf. An der südwestlichen Grenze befindet sich eine bis zu 10,0 m hohe, steile Abbauböschung, die an der Ostgrenze zur Straße hin ausläuft. Das Flurstück 414/45 bildet ein Plateau auf etwa + 11 m NN Höhe, die umgebenden Grundstücke mit dem Flurstück 407/45 liegen wiederum etwa 1-2 m höher. Ansonsten ist die nähere Umgebung von Wohnbebauung als Einzelhausbebauung sowie Geschößbauten geprägt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wurden bisher Festsetzungen im Bebauungsplanbereich 26.02.02 getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird aufgestellt, um durch Ausweisung von Wohngebieten den Bau von Reihen- und Doppel- bzw. Einzelhäusern zu ermöglichen und damit dem dringenden Bedarf an Eigenheimen in der Hansestadt Lübeck Rechnung zu tragen. Außerdem wird durch die städtebauliche Verdichtung ein erschlossener Standort besser ausgenutzt und so die Zersiedelung der Landschaft vermindert. Das Bebauungsplanverfahren wird als vereinfachte Änderung gem. § 13 (1) BauGB in Verbindung mit § 2 (7) BauGB-MaßnahmenG durchgeführt. Danach ist bei der Vorlage eines dringenden Wohnbedarfs die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanes auch dann möglich, wenn die Grundzüge der Planung berührt sind.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt worden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten ermöglicht die Schaffung einer neuen zweigeschossigen Reihenhaus- bzw. eingeschossiger Doppelhausbebauung.

Die planungsrechtliche Festsetzung, nach der Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO in den WA-Gebieten nicht zulässig sind, wurde getroffen, da sich die betreffenden Ausnahmen wegen der beschränkten Größe der WA-Gebiete und der topographisch bewegten Ausformung des Plangebietes nicht einfügen würden.

Die Unterscheidung der Festsetzung des Höchstmaßes der Vollgeschosse zwischen 1 und 2 Vollgeschossen erfolgt aufgrund der Geländebeschaffenheit. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 liegt das Gelände ~ 4,50 m ü NN, im allgemeinen Wohngebiet WA3 bei ~ 10,50 m ü. NN.

Um diesen Höhenunterschied in die Planung zu integrieren, wird das Höchstmaß der Vollgeschosse im WA3 Gebiet auf 1 Vollgeschoß begrenzt.

Die Ausweisung von privaten Grünflächen z. T. mit Pflanzbindungen erfolgt, um den Bewuchs der Hangkanten dauerhaft zu erhalten und möglichen Erosionsschäden vorzubeugen.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Mecklenburger Straße erschlossen. Die Haltestellen des ÖPNV sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die neuen Wohngebiete WA2/WA3 sind auf einer Gemeinschaftsstellplatzanlage innerhalb des Baugebietes WA2 untergebracht. Die Fahrradstellplätze sind auf den Grundstücken WA2/WA3 nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze der vorhandenen Bebauung befinden sich im ebenerdigen Untergeschoß des Gebäudes Mecklenburger Straße 143 bzw. an dessen Zufahrt. Die Zufahrten werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die öffentlichen Parkplätze sind an der Mecklenburger Straße vorhanden.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon sowie Schmutz- und Regenwasser sind in der Mecklenburger Straße vorhanden.

Da die im Plangebiet vorhandene Regenwasserleitung zu klein dimensioniert und überlastet ist, dürfen keine zusätzlichen Regenwassermengen über das vorhandene Netz abgeleitet werden. Das auf der Neubaufäche anfallende Regenwasser muß durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück selbst zurückgehalten werden bzw. bei bestehenden versickerungsfähigen Böden versickern.

5.5 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

Gemäß der gesetzlichen Anforderung zur Berücksichtigung von Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren ist die vorhandene Grünsituation ermittelt und die Durchgrünung des Plangebietes im Rahmen eines Grünordnungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren durch ein Landschaftsbüro entwickelt worden. Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes für einen Großteil der Flächen sind in die zeichnerische Darstellung und in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen. Danach kann ein Großteil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Eine volle Kompensation des Eingriffs ist innerhalb des Plangebietes nicht zu erreichen. Die sinnvoll erscheinenden und möglichen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Grünordnungsplan getroffen und in den Bebauungsplan übernommen worden.

Der teilweise Verzicht auf den Eingriff, z. B. durch Weglassen eines Baukörpers ist aus wirtschaftlicher und ökologischer Sicht nicht geeignet, um eine volle Kompensation zu erreichen und würde auch keine wesentliche Eingriffsminde- rung darstellen.

Das Bebauungsplangebiet ist verkehrlich voll erschlossen, mit der nötigen In- frastruktur versorgt und liegt inmitten eines bereits bestehenden Wohngebietes, welches durch die Schaffung der Baumöglichkeiten sinnvoll verdichtet wird. Die städtebauliche Verdichtung an dieser Stelle hilft, den Landschaftsverbrauch für Neubaumaßnahmen im Außenbereich einzuschränken.

Aufgrund der topographischen Beschaffenheit der Flächen der Wohngebiete WA2 und WA3 ist die Erschließung relativ aufwendig.

Das WA3-Gebiet befindet sich ca. 5,0 m über dem Niveau der bereits bebauten Grundstücke und wird durch eine Treppenanlage erschlossen. Würde man hier auf eine Doppelhaushälfte verzichten, wäre trotzdem die gesamte Erschlie- ßungsanlage notwendig, so daß die Verminderung des Eingriffs in bezug auf den Verzicht einer Wohneinheit unverhältnismäßig wäre.

Die Erschließungsachse des WA2-Gebietes verläuft ebenfalls über eine Trep- penanlage, der Erschließungsaufwand und Eingriff würde sich beim Verzicht auf ein Reihenhaus ebenfalls kaum vermindern.

Die Zuordnung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist nicht möglich, da sich im naturräumlichen und städtebauli- chen Zusammenhang zum Plangebiet keine geeigneten Flächen befinden.

Eine Kompensationsregelung über die Zahlung einer Ausgleichszahlung ist nach den gesetzlichen Vorgaben des im B-Planverfahren zu beachtenden § 8 a BNatSchG nicht möglich. Die Regelungsmöglichkeiten des § 8 LNatSchG können im Bauleitplanverfahren nicht umfassend angewandt werden.

Unter Berücksichtigung der Gesamtsituation und Abwägung aller Belange ist es angemessen, in diesem voll erschlossenen bebauten Bereich eine angemessene Verdichtung zur Abdeckung des dringenden Wohnbedarfs in der Hansestadt Lübeck -insbesondere im Eigenheimbereich- planungsrechtlich zu ermöglichen, ohne daß eine volle Kompensation des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet erreicht werden kann.

Die Kurzfassung des Grünordnungsplanes ist Anlage der Begründung.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Eingliederung der Neubebauung in die Umgebung gewährleisten.

5.7 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

5.7.1 Altlasten

Der auf das Jahr 1926 zurückgehende Hinweis auf einen zu schließenden Schuttabladeplatz in Schlutup beim Müllerberg hat sich gemäß den Ergebnissen der historisch-deskriptiven Erfassung des Ingenieurbüros Geocontrol GmbH vom 18.09.1995 für den Bebauungsplanbereich nicht bestätigt.

Die zusätzlich im Bereich der Bebauungsplanänderung im Auftrag des Bauherrn durchgeführte Bodenerkundung begründet keinen weitergehenden Untersuchungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung. Keine der ausgeführten 5 Probebohrungen gibt einen Hinweis auf problematische Altlasten.

6. **Kosten und Finanzierung**

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten.

7. **Übersichtsplan**

Lübeck, **19. Aug. 96**,
61 - Stadtplanungsamt
Mi/Ru\Ti
BE260203.DOC

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

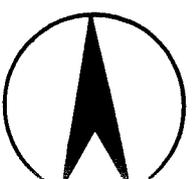
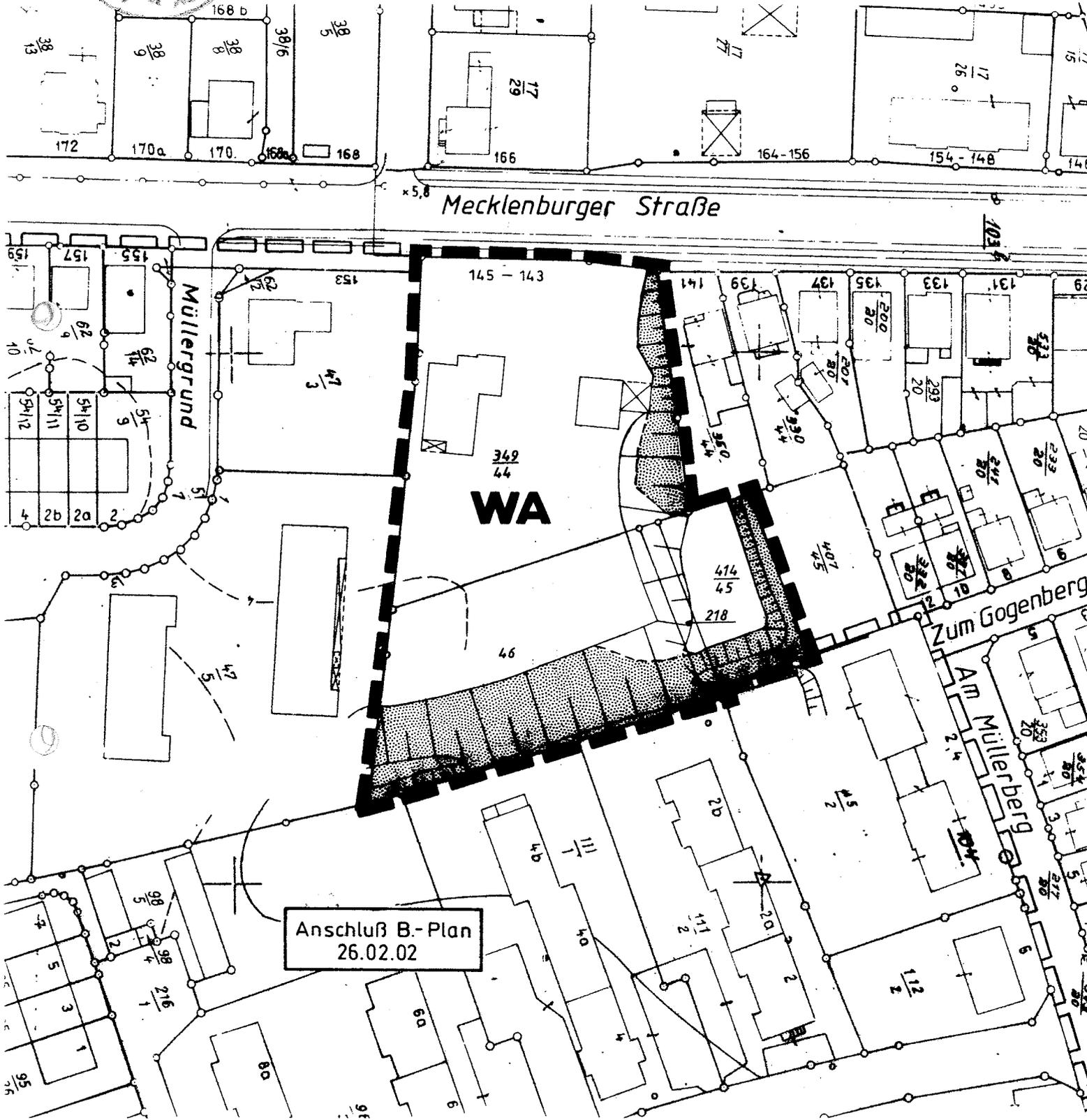


Zahn
Dr. - Ing. Zahn

Bruckner
Bruckner

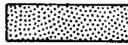
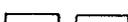


ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 26.02.03 - SCHLUTUP / MÜLLERBERG - (3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG)



M 1:1000

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Grünflächen (privat)
-  Grenze d. Anschl. B-Pläne